Kernsaniert Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Carport und großem Garten in Stammheim!

70439 Stuttgart / Stammheim, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 2024-6305

Wohnfläche ca.: **109,67 m²** - Zimmer: **4,5** - Kaufpreis: **565.000 EUR**

L|S Immobilien-Agentur
Team Vertrieb

anfrage@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de

Tel. +49(711) 67211270

Kernsaniert Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Carport und großem Garten in Stammheim!

Objekt ID	2024-6305
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	(Stammheim) 70439 Stuttgart / Stammheim Baden-Württemberg
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	109,67 m²
Nutzfläche ca.	45,30 m²
Grundstück ca.	193 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1920
Zustand	teil-/vollsaniert
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	1
Carport	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Carport, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Keller, Offene Küche, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	2,5 % zzgl. 19 % MwSt. 2,5 % Käufer-Provision zzgl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis. Verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.
Kaufpreis	565.000 EUR

L|S Immobilien-Agentur
Team Vertrieb
anfrage@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de
Tel. +49(711) 67211270

Objektbeschreibung

Willkommen zu diesem exklusiven Immobilienangebot in Stuttgart-Stammheim!

Diese vor 10 Jahren kernsanierte Doppelhaushälfte vereint modernen Wohnkomfort mit dem Charme eines historischen Gebäudes. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 110 m², verteilt auf drei Wohnebenen, bietet dieses Haus Familien ein ausgewogenes Platzangebot in einer ruhigen und dennoch zentrumsnahen Wohnlage.

Das ursprünglich ca. 1920 errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 2014 umfassend kernsaniert, wobei besonderes Augenmerk auf die Modernisierung der Heizungsanlage, der Versorgungsleitungen für Heizung und Wasser sowie der gesamten Elektrik und der Fenster gelegt wurde. Darüber hinaus wurde das Dach gedämmt, neu eingedeckt und vollständig ausgebaut, wodurch ein einladendes Dachstudio entstanden ist.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück der Immobilie und bietet einen großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich mit Übergang zur modernen, offenen Küche. Durch die Zusammenlegung von den ehemals zwei Räumen und der abgeschlossenen Küche entstand ein zeitgemäßes, offenes Wohnkonzept, das durch eine bodentiefe Fensterfront mit Schiebeelement einen direkten Zugang auf die Terrasse bietet, einen Ausblick in den Garten ermöglicht und für ein behagliches Ambiente sorgt. Dieser Bereich lädt zum gemeinsamen Kochen, Essen und Entspannen ein und bildet den idealen Ort für geselliges Beisammensein.

Über eine schöne Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich die privaten Rückzugsorte der Familie befinden. Hier erwarten Sie 2 gemütliche Schlafzimmer mit angenehmen Raumgrößen und ein modernes Badezimmer, das zum Wohlfühlen einlädt.

Über eine weitere Treppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Dieses ist bis in den Giebel offen und beherbergt ein tolles Dachstudio mit abgetrennter Ankleide. Im Zuge des Dachausbaus wurden entsprechende Leitungen zur Installation eines weiteren WC’s ins DG verlegt.

Das Untergeschoss der Doppelhaushälfte ist vollständig unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Vollunterkellerung bietet weitere, enorme Nutzfläche. Hier steht Ihnen ein Gewölbekeller, der Heizraum, sowie die Waschküche zur Verfügung.

Die ruhige und zentrumsnahe Wohnlage von Stuttgart-Stammheim sowie die gute Ausstattung und das durchdachte Raumkonzept machen dieses Objekt zu einem attraktiven Wohntraum für Familien, die das besondere Ambiente eines historischen Gebäudes mit modernem Wohnkomfort verbinden möchten.

Erleben Sie Wohnen auf hohem Niveau in dieser einzigartigen Doppelhaushälfte und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Die familienfreundliche Doppelhaushälfte wurde 2014 kernsaniert, befindet sich in einem sehr gepflegten, geschmackvoll ausgestatteten Gesamtzustand und verfügt über folgende Ausstattung:

• sehr schöner und großer Wohn- und Esszimmerbereich mit offener Küche als zentraler Mittelpunkt des Hauses
• moderne, cremefarbene Einbauküche mit kleiner Kochinsel

• 2 sehr schöne Schlafzimmer mit angenehmen Raumgrößen
• ein weiteres, modernes und großes Zimmer befindet sich im ausgebauten Dachgeschoss
• zweifach verglaste Fenster mit Isolierverglasung
• modernes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, WC, Handtuchheizkörper sowie einem Waschtisch mit großem, beleuchteten Spiegel
• separates Gäste-WC mit Handwaschbecken und Fenster
• Erneuerung der gesamten Elektrik
• voll unterkellert
• großer Heizraum mit viel Staufläche
• großer Gewölbekeller
• überdachte Terrasse mit südlicher Ausrichtung
• großer Garten mit Geräteschuppen und überdachtem Sitzbereich (Pavillon)
• Carport - überdachter Kfz-Stellplatz für eine sichere und bequeme Abstellmöglichkeit Ihres Autos

Sonstiges

Vereinbaren Sie einen individuellen und unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns, um sich vor Ort einen eigenen Eindruck von dieser besonderen Immobilie zu verschaffen.

Trotz sorgfältiger Prüfung der im Exposé gemachten Angaben können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Haftung übernehmen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Sehr gerne verkaufen oder vermieten wir auch Ihre Immobilie. Bei Fragen hierzu sprechen Sie uns an.

Lage

Stuttgart-Stammheim befindet sich im Nordwesten von Stuttgart und ist bekannt für seine ruhige und idyllische Wohnlage sowie seine Nähe zur Natur.

Die Umgebung der Wohnung bietet eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten in der Nähe.
Der nahegelegene Stammheimer Park und die Felder entlang des Neckars laden zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut, mit Bushaltestellen in der Nähe und dem S-Bahnhof Stammheim, der eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt und andere Stadtteile bietet.

• hervorragende Infrastruktur
• gute Wohnlage in einem angenehmen Wohnumfeld in Zentrumsnähe
• Kindergärten, Grundschule sowie weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich im Ort
• sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Stammheim vorhanden
• gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel
• hervorragende Anbindung nach Ludwigsburg und Stuttgart - der Stadtbezirk Stammheim ist über die B 10 (Karlsruhe – Stuttgart – Ulm) und über die Anschlussstelle Stuttgart-Zuffenhausen der A 81 (Heilbronn – Stuttgart) zu erreichen

Außenansicht

Eingangs-/ Flurbereich | EG

offenes Wohnen | EG

offenes Wohnen/Essen | EG

offenes Wohnen/Essen | EG

offenes Essen/Wohnen | EG

L|S Immobilien-Agentur
Team Vertrieb

anfrage@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de

Tel. +49(711) 67211270

offene Küche mit halber Insel

offene Küche

Vorraum Küche / sep. WC

Eingangs-/Flurbereich | EG

Zimmer 1 | OG

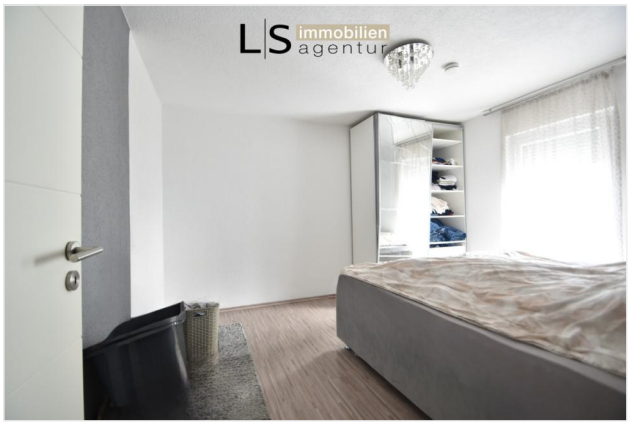
Zimmer 1 | OG

L|S Immobilien-Agentur
Team Vertrieb

anfrage@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de

Tel. +49(711) 67211270

Flurbereich | OG



Zimmer 2 | OG

Zimmer 2 | OG

Badezimmer | OG

Badezimmer | OG

Flurbereich | OG

Studio | DG

Studio | DG

Ankleide Studio | DG

Flurbereich | Keller

Keller - Heizraum

Impression | Keller

L|S Immobilien-Agentur
Team Vertrieb

anfrage@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de

Tel. +49(711) 67211270

Gewölbekeller

Hausrückansicht

Garten

Garten

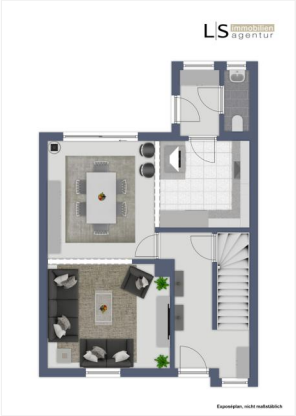
Außenansicht

Außenansicht

L|S Immobilien-Agentur
Team Vertrieb

anfrage@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de

Tel. +49(711) 67211270



Grundriss | EG

Grundriss | OG

Grundriss | DG

Grundriss | KG

L|S Immobilien-Agentur
Team Vertrieb

anfrage@ls-stuttgart.de
www.ls-stuttgart.de

Tel. +49(711) 67211270